

◆ 서울특별시고시 제2024-520호

도시관리계획(강동구 길동 368-5번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역
및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강동구 길동 368-5번지 일대 역세권 활성화사업을 위하여 2024년 제11차 도시·건축공동위원회 심의(2024.07.24.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획을 결정·고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 10월 31일

서울특별시

I. 결정취지

- 강동구 길동역 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(강동구 길동 368-5번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	강동구 길동 368-5번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강동구 길동 368-5번지 일대	-	증) 1,927.7	1,927.7	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
④	강동구 길동 368-5번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강동구 길동 368-5번지 일대	1,927.7㎡	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 지구단위계획구역을 결정함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,927.7	-	1,927.7	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	1,927.7	감) 1,927.7	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 1,927.7	1,927.7	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정사유
		기정	변경			
변경	강동구 길동 368-5번지 일대	제3종일반주거지역	일반상업지역	1,927.7	750% 이하	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화 사업 운영기준」에 의거 용도지역 변경함

2. 공공기여에 관한 결정

가. 공공기여계획 결정 조서

구분	기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공기여율	공공기여면적					비고
				구분	구성비	총면적	부지제공	환산부지	
제3종일반주거지역 → 일반상업지역	250%	750%	부지면적의 33.33% 이상	합 계	100.0%	714.54㎡	390.78㎡	323.76㎡	-
				공공임대주택	24.8%	177.02㎡	177.02㎡	-	
				지역필요시설	75.2%	537.52㎡	213.76㎡	323.76㎡	

■ 공공기여계획 세부내역

구 분	총 공공 기여면적	부지 제공면적	환산 부지면적	비 율	연면적			비 고 (귀속주제)
					지상	지하	전체	
공공임대주택	177.02㎡	177.02㎡	-	24.8%	1,294.89㎡	778.13㎡	2,073.02㎡	26세대 (서울특별시)
지역필요시설	537.52㎡	213.76㎡	323.76㎡	75.2%	1,719.58㎡	776.44㎡	2,496.02㎡	지상3, 4층 (강동구청)
계	714.54㎡	390.78㎡	323.76㎡	100.0%	3,014.47㎡	1,554.57㎡	4,569.04㎡	-

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

주2) 공공임대주택은 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호, 2023.2.1.)를 적용하여 서울특별시로 매입되며, 그 외 공공기여시설은 토지, 건축물 모두 기부채납함(기부채납한 공공기여율로 산정)

주3) 부지가액은 타상감정가격을 적용하여 산정하였으며, 향후 토지감정평가 결과를 반영하여 재산정

주4) 지역필요시설 건축비는 '공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련, 2022'의 복지시설(종합사회복지관) 공사비 적용

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	획지번호	획지		비고
		획지	면적(㎡)	
신설	㉠	강동구 길동 368-5번지 일대	1,927.7	역세권활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물의 용도계획에 관한 결정

1) 불허용도

구분	도면 표시번호	불허용도		비고
신설	불허용도 (A)	전층	「건축법 시행령」 별표1 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 인터넷컴퓨터 게임시설제공업소(청소년이용불가 게임물전용에 한함) - 제13호의 운동시설 중 골프연습장(옥외 철타에 한함) - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-3-2에 따른 도시형 생활주택 「국토계획법 시행령」 별표9 및 「서울시 도시계획조례」 제32조에 따라 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물	-
		1층 (가로활성화 저해용도)	「건축법 시행령」 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 금융업소, 사무소 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 금융업소, 사무소, 제조업소, 수리점 - 제14호의 업무시설 중 금융업소, 사무소	-

2) 지정용도

구분	도면 표시번호	지정용도	비고
신설	지정용도 (a)	3층~4층 「건축법 시행령」 별표1 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 놀이형시설, 업무시설 - 제11호의 노유자시설 중 아동 관련 시설	-
		1층 (가로활성화 용도) 「건축법 시행령」 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 - 제7호의 판매시설 중 상점	-

주1) 3층~4층 지정용도는 지상3층~4층 바닥면적의 50%이상 확보(바닥면적 산정시 공용부분면적 제외)

주2) 1층 지정용도는 지상1층 바닥면적의 50%이상 확보(바닥면적 산정시 공용부분면적 제외)

나. 건축물의 밀도계획에 관한 결정

1) 건폐율 계획

구 분	계획내용	비 고
일반상업지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제54조 제1항 준용

2) 용적률 계획

용도지역		용 적 률		비 고
변경 전	변경 후	기 준(허용)	상 한	
제3종일반주거지역	일반상업지역	250% 이하	750% 이하	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-2-1. 준용

■ 용적률 적용기준1) (의무사항)

구 분		적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공기여에 관한 계획	공공 기여율	• 부지면적의 33.33% 이상	• 부지면적의 37.07% • 세부내용 - 공공임대주택 24.8% - 지역필요시설 75.2%	기준 용적률 250%	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도구분	비주거 비율	• 지상 용적률 10% 이상	• 주거 : 비주거 = 76.97% : 23.03%	상한 용적률 750% 부여	

구 분		적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
		• 전체 연면적 20% 이상	• 주거 : 비주거 = 78.50% : 21.50%		
	주거용 용적률	• 도시계획조례 별표3의 2. 나목, 다목의 2) 항목 적용 주3) = 주거용적률 577%이하	• 계획 576.99%		
주택건설 기준	주택 규모	• 공공임대주택 : 전용 85㎡이하	• 공공임대주택 - 29㎡, 37㎡, 44㎡, 46㎡, 49㎡ 계획		
		• 민간주택 : 기준 없음	• 민간주택 - 29㎡, 37㎡, 44㎡, 46㎡, 49㎡ 계획		
		• 공공주택과 민간분양주택 상호간에 차별화된 구조와 동선체계로하거나 주민공동시설 사용상의 분리 등으로 인한 차별 및 불편 문제가 발생하지 않도록 사회복합을 고려한 건축 계획	• 사회혼합(Social Mixing)을 고려한 민간분양주택, 공공임대주택 차별없는 공급 계획		
건축물 형태	건축계획 기준	• 각 사항 의무적 시행 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화보전(해당되는 대상지에 한함)	• 지속가능형 공동주택	적용	
			• 친환경 건축물	적용	
			• 역사문화 보전	해당없음	
주민공동 시설	커뮤니티 시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡이상의 주민공동시설 설치	• 주민공동시설 165.27㎡ 계획 - 파트너스센터, 카페테리아 라운지, 공유주방 등		

주1) 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 준용

주2) 향후, 건축설계 결과에 따라 역사권 활성화사업 운영기준 내에서 계획내용의 면적 및 비율은 변경될 수 있음

주3) 별표3의 2. 나목 임대주택 추가 확보시, 다목. 2) 지역의 전략적 육성, 시 정책목적 달성을 위해 관련 위원회에서 인정하는 용도: 市 도시건축공동위원회 심의(' 24.7.24.)

다. 건축물 높이 계획에 관한 결정

1) 건축물의 높이에 관한 계획

구 분	최고높이	비 고
일반상업지역	84m 이하	-

라. 건축물의 배치 및 형태에 관한 결정

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용대상	적용기준	비고
신설	양대대로변(32m)	3m	보도형 전면공지 조성
	천중로변(27m)	3m	
	천중로44길변(6m)	2m	
벽면지정선	양재대로변(32m)	5m	

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분		계획내용	비 고
건축물 형태	투시벽 및 투시형 셔터	폭 25m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	
	1층 바닥높이	건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치	
	개구부	- 간선변에 한하여 연결대지에 기존건물이 있을 경우 신축건물의 층고 특히 1층 개구부의 높이는 4m로 하되, 기존 건물 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 하며, 신축건물이 연결대지의 기존건물과 같은 층수일 경우에는 난간벽(파라펫)의 높이도 기존건물과 조화 도모 - 폭 25m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구 설치 금지 - 폭 25m 이상의 도로 및 폭 15m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 도로에 노출 금지	
건축물 외관	재료/색채	외벽면의 의장, 재료, 색채는 주변 건물과의 조화를 도모	
	건축설비의 노출	- 폭 25m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지 - 에어컨 실외기 등의 설치시에는 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙' 준수	
기타 사항	옥외광고물	「옥외광고물법」, 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시」 등 관련규정 준수	

3) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
전면공지	- 보도형 전면공지 - 양재대로변(32m), 천중로변(27m), 천중로44길변(6m)의 건축한계선 후퇴부분 공지	지구단위계획 결정도 참고

3. 기타사항에 관한 결정

가. 교통처리계획에 관한 결정

1) 차량출입 불허구간

구분		계획내용	비고
신설	차량진출입 불허구간	- 양재대로(32m)변 - 천중로(27m)변	지구단위계획 결정도 참고

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

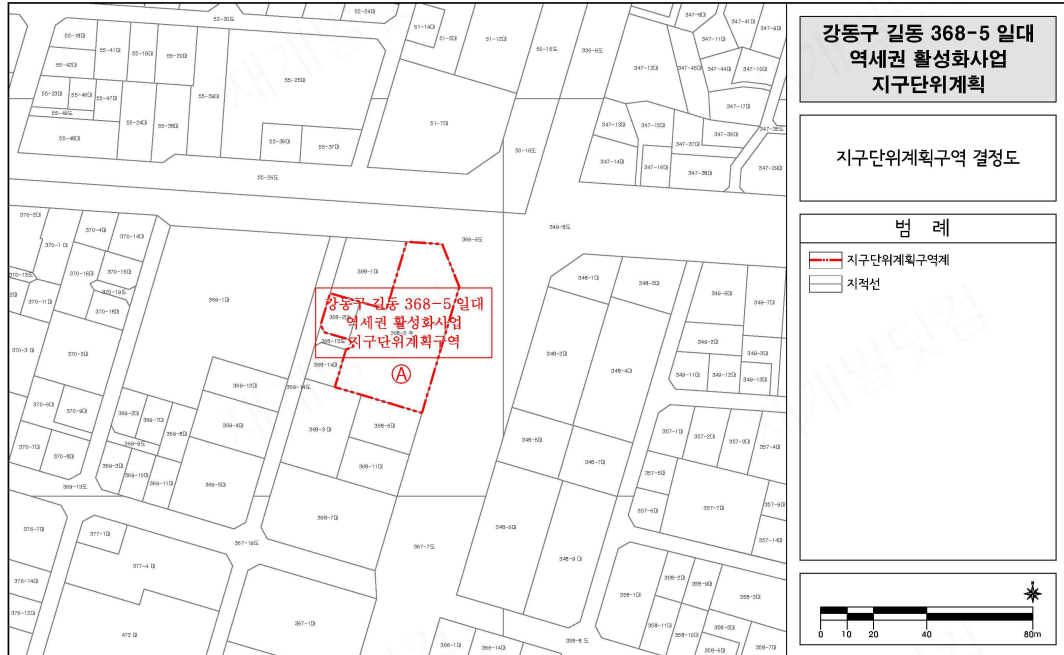
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소

○ 서울특별시 도시재창조과(☎ 2133-4655) 및 강동구청 도시계획과(☎ 3425-8807)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털 (<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역에 관한 결정도(기정)

